

御 伽 草 子 小 牧 藤 島

入 居 契 約 書

かぐらケアパートナーズ株式会社

住宅型有料老人ホーム御伽草子小牧藤島 入居契約書

標題部記載の契約当事者である「入居者」と「事業者」は、両者の間において、以下の条項に基づく標記契約（以下「本契約」という。）を締結し、その証として、本書2通を作成し、記名捺印の上、各自その1通を保有します。

標 題 部

(1) 契約の開始年月日

契約締結日	平成 年 月 日
入居予定日	平成 年 月 日

(2) 契約当事者

入居者名	入居者 氏名： 印 (男・女 年 月 日生まれ)
施設設置事業者名	法人名・代表者名： かぐらケアパートナーズ株式会社 東京都千代田区神田錦町三丁目2番 代表取締役 重 永 智 之 TEL 03-6777-6245

(3) 契約当事者以外の関係者

身元引受人	入居者の身元引受人 氏名： 印 住所：
契約立会人等の第三者 (該当者がある場合)	氏名： 印 住所： 入居者との間柄：

(4) 施設の名称・類型及び表示事項等

名称	御伽草子小牧藤島
類型	住宅型有料老人ホーム
表示事項	<p>居住の権利形態： 利用権方式</p> <p>利用料の支払い方式： 月払い方式</p> <p>入居時の要件： 概ね60歳以上の要支援・要介護者の方 で加齢による身体的障害のため自宅での 生活が困難な方</p> <p>介護保険： 在宅サービス利用可 (介護保険の在宅サービスを利用するホーム です。)</p> <p>介護居室区分： 全室個室</p> <p>その他：</p>
施設の概要	添付の重要事項説明書のとおり。

(5) 入居者が居住する居室

階層・居室番号等	階、第 号室、一般居室
間取り・タイプ	ワンルーム
居室面積	16.04㎡ (壁芯寸法による)
ベランダ面積	なし
付属設備等	トイレ・洗面台・緊急用通報装置・スプリンクラー・ テレビ回線

(6) 入居までに支払う費用の内容

入居までに支払う費用	総額 223,000円 (税込 230,050円/回)
敷金	58,000円 (家賃の1ヶ月分)
入居手数料	30,000円 (税込 32,400円/回)
家賃(前払い)	58,000円
管理費	12,000円 (税込 12,960円/月)
共益費	18,800円
食費	<p>46,200円 (税込 49,890円/月)</p> <p>(1日3食 30日分)</p> <p>朝：432円 昼：648円 (おやつを含む)</p> <p>夜：583円</p> <p>(消費税 8%を含んでいます)</p>
支払い方法	<p>振込方式とする 円 (平成 年 月 日)</p> <p>(振込み手数料はお客様負担とします)</p> <p>振込先金融機関名：百五銀行 宮川支店 (709)</p> <p>口座番号 : 普通 537308</p> <p>口座名 : カグラケアパートナーズ.カ</p>
消費税	<p>税法によりお客様に消費税をご負担いただきます。</p> <p>表示金額は消費税8%を含んでいます。</p>

(7) 入居後に支払う費用の概要

月払いの利用料	135,000円(税込 139,650円) + オプション代
日割り計算で支払われる費用 についての計算起日	毎月 1日とする。
支払い方法	管理規程に定める
家賃	月額 58,000 円
管理費	月額 12,000 円(税込 12,960円/月)
共益費	月額 18,800 円
食費	月額 46,200 円/月(税込 49,896円/月) 朝: 400円 昼: 600円(おやつを含む) 夜: 540円 (1日3食 30日の場合)
その他	利用料金表の選択項目
その他月払いの利用料にかか る考え方	添付の重要事項説明書のとおり。
消費税	税法によりお客様に消費税をご負担いただきます。 表示金額は消費税8%を含んでいます。

第 1 章 総 則

(目的)

第1条 事業者は、入居者に対し、老人福祉法が定める倫理綱領を遵守し、本契約の定めに従い、次に掲げる各種サービスを提供します。

- (1) 入居者が表題部記載の目的施設の利用。
- (2) その他本契約に定める各種サービス。

2 入居者は、本契約の定めを承認すると同時に、事業者に対し、本契約に定める費用の支払いに同意します。

(施設の表示)

第2条 入居者が居住する居室(以下「居室」という)及び他の入居者と共用する施設(以下「共用施設」という)は、表題部に定めたとおりとします・

(利用権)

第3条 入居者は、本契約第28条第1号の他は、同条第2号及び第3号に基づく契約の終了がない限り、本契約の規定に従い居住を目的として居室及び共用施設を利用することができます。

- 2 入居者は、施設の全部又は一部について、その所有権を有しません。
- 3 入居者は、第三者に対して次に掲げる行為を行うことはできません。
 - (1) 居室の全部又は一部の転貸
 - (2) 施設を利用する権利の譲渡
 - (3) 他の入居者が居住する居室との交換

- (4) その他上記各号に類する行為又は処分
(各種サービス)

第4条 事業者は、入居者に対して、次に掲げる各種サービスを提供します。

- (1) 健康管理
- (2) 食事の提供
- (3) 生活サービス
- (4) その他

2 入居者は、次に掲げる行為を行うことはできません。

- (1) 本契約に基づくサービスを受ける権利の全部又は一部の譲渡
- (2) その他上記に類する行為又は処分

(管理規程)

第5条 事業者は本契約に付随するものとして管理規程を定め、入居者・事業者ともにこれを遵守する者としします。

2 前項の管理規程は本契約に別に定める事項のほか、当該各号の項目を含むものとしします。

- (1) 入居者の定員または居室数
- (2) 本契約に基づく各種サービスの内容及びその費用負担の詳細
- (3) 入居者が医療を要する場合の対応及び協力医療機関との協力内容、当該協力医療機関の診療項目等
- (4) 事故・災害並びに入居者の急病・負傷の場合の具体的対応方法、及び定期的に行われる訓練等の内容

3 管理規程は、介護保険法令等及び本契約の趣旨に反しない範囲で、事業者において改訂することができるものとしします。

この場合、事業者は契約9条（運営懇談会）に定める運営懇談会の意見を聴いたうえで行うものとしします。

(施設の管理・運営・報告)

第6条 事業所は管理者その他必要な職員を配置して、本契約に基づくサービスその他入居者のために必要な諸業務を処理するとともに、建物及び付帯施設の維持管理を行います。

2 事業者は入居者に対し次に掲げる事項を報告するものとしします。

- (1) 1年以内の時点における目的施設の運営状況、入居者の状況、要介護者等の状況、サービスの提供状況、管理費・食費等の収支の内容、職員の人員配置等についての状況等

(地域との協力)

第7条 事業者は、施設の運営にあたっては、地域及び地域住民との交流を図るとともに地方自治体を実施する相談又は苦情処理等に係る業務に協力することとしします。

(入居者の権利)

第8条 入居者は、提供されるサービスについて、次に掲げる権利を有します。入居者はこれらの権利を行使することにより、事業者から不利益な取り扱いや差別的な待遇を受けることはありません。

- (1) 入居者はサービスの提供においてプライバシーについて可能な限り尊重されます
- (2) 入居者は希望すれば自己に関する健康や介護の記録（ただし、医師が管理する診療記

録は除く)を閲覧することができますが、入居者以外の者がその閲覧を要求しても入居者の同意がない限り閲覧させることはありません。入居者の写真、身上や健康に関する記録は、法令等による場合を除き入居者の意思に反して外部に公開されることはありません。

- (3) 入居者は、自己が選ぶ医師や弁護士その他の専門家といつでも相談することができます。ただし、その費用は入居者自身の負担とします。
- (4) 入居者は緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束を受けたり精神抑制剤を投与されることはありません。
- (5) 入居者は施設の運営に支障がない限り、入居者個人の衣服や家具備品をその居室内に持ち込むことができます。
- (6) 入居者は事業者及び事業者の提供するサービスに対する苦情に関して、いつでも事業者に対して直接又はその他の機関、行政機関に対して申し出ることができます。

(運営懇談会)

第9条 事業者は施設の運営等に関して、意見交換の場として運営懇談会を設置します。

2 事業者は運営懇談会について、管理規程等に必要な事項を定めるものとします。

(苦情処理)

第10条 入居者は、事業者及び提供するサービスに対する苦情を申し立てることができます。

2 事業者は、苦情受付の手続き及び記録方法について管理規程等で定め、迅速かつ誠実に対応するとともに適切な解決に努めます。

3 事業者は、入居者が苦情申立を行ったことを理由に何らの不利益な扱いをすることはありません。

(賠償責任)

第11条 事業者はサービスの提供にあたって、事故が発生し入居者の生命・身体・財産に損害が生じた場合は直ちに必要な措置を講じ、不可抗力による場合を除き速やかに入居者に対して必要な損害賠償を行います。ただし、入居者側に故意又は重大な過失がある場合には賠償額を減じることがあります。

2 事業者は、事故の状況及びその処置等について記録をします。

(秘密保持)

第12条 事業者は、業務上で知り得た入居者及びその家族の個人情報について、個人情報保護法を遵守し、入居者又は第三者の生命、身体等に危険がある場合など正当な理由がある場合又は入居者等からの事前の同意がある場合を除いて、契約期間中、契約終了後にかかわらず第三者に漏らすことはありません。

第 2 章 提供されるサービス

(健康管理)

第13条 事業者は、入居者の日常の健康状態に留意し、重要事項説明書等に定めたサービスを提供し、入居者が健康を維持するように助力します。

(食事)

第14条 事業者は、原則として施設内の食堂等において、1日3食の食事を提供できる体制を整え、入居者に食事を提供します。

(生活相談、助言)

第15条 事業者は、入居者からの一般的に対応や照会が可能な相談や助言を受け、入居者の生活全般に関する諸問題の解決に努めます。

(生活サービス)

第16条 事業者は、提供する生活サービスについて重要事項説明書等に明示し、適切なサービスを提供します。

(レクリエーション等)

第17条 事業者は、施設内において一般的に行うことができる運動・娯楽等のレクリエーション及び施設が実施するイベント等について、利用又は参加する場合の料金等の内容を重要事項説明書等に明示し、適切なサービスを提供します。

第 3 章 使用上の注意

(使用上の注意)

第18条 入居者は施設及び敷地等の利用に関し、その本来の用途に従って、善良の管理者の注意をもって利用するものとします。

(禁止又は制限される行為)

第19条 入居者は、施設の利用にあたり、次に掲げる行為を行うことはできません。

- (1) 銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等を搬入、使用、保管すること。
- (2) 大型の金庫、その他重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
- (3) 排水管その他を腐食させるおそれのある液体等を流すこと。
- (4) テレビ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しい迷惑を与えること。
- (5) 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動植物を飼育すること。

2 入居者は施設の利用にあたり、事業者の承諾を得ることなく、次に掲げる行為を行うことはできません。また、事業者は既に承諾した行為であっても、他の入居者等からの苦情その他の場合に、その承諾を取り消すことがあります。

- (1) 観賞用の小鳥、魚等を飼育すること。
- (2) 犬、猫等の動物を施設又は敷地内で飼育すること。
- (3) 居室及びあらかじめ定められた場所以外の共用施設及び施設内に物品を置くこと。
- (4) 施設内において営利その他の目的による勧誘、販売、宣伝、広告等の活動を行うこと。
- (5) 施設の増築、改築、移転、改造、模様替え、居室の造作の改造等を伴う模様替え、敷地内における工作物を設置すること。
- (6) その他、事業者がその承諾を必要として管理規程等に定める行為を行うこと。

3 入居者は施設の利用にあたり、次の事項についてあらかじめ事業者と協議することとします。事業者は、基本的な考え方を管理規程等に定めることとします。

- (1) 入居者が1ヶ月以上居室を不在にする場合の居室の保全、連絡の方法、費用の負担及び支払い方法
 - (2) 入居者が付き添い、介助、看護等の目的で家族及び第三者を居室内に居住させる場合の費用の負担及び支払い方法
 - (3) 事業者が入居者との事前協議を必要と定める事項
- 4 入居者が前各号の規定に違反等し、事業者又は他の入居者等の第三者に損害を与えた場合、事業者又は当該第三者に対して損害賠償責任が生じることがあります。

(修繕)

- 第20条 事業者は、入居者が施設を利用するために必要な修繕を行います。入居者の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は入居者が負担するものとします。
- 2 前項の規定に基づき事業者が修繕を行う場合には、事業者はあらかじめ入居者に通知します。入居者は正当な理由がある場合を除き、その修繕の実施を拒否することはできません。
 - 3 前2項の規定にかかわらず、居室内の軽微な修繕に係る費用負担等について、管理規定等に定めることとします。

(居室への立ち入り)

- 第21条 事業者は、施設の保全、衛生管理、防犯、防火、防災その他管理上特に必要があるときは、あらかじめ入居者の承諾を得て、居室内への立ち入り又は必要な措置を行うことができます。この場合、入居者は、正当な理由がある場合を除き、事業者の立ち入りを拒否することはできません。
- 2 事業者は、火災、災害その他により入居者又は第三者の生命、財産に重大な支障をきたす緊急のおそれがある場合には、あらかじめ入居者の承諾を得ることなく、居室内に立ち入ることができるものとします。この場合、事業者は入居者の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後、速やかにその理由と経過を入居者に報告するものとします。

第 4 章 費用の負担

(入居までに支払う費用)

- 第22条 入居者は、施設の入居にあたって、本書に定める、入居までに支払うべき敷金、入居手続費(入居時点で消却します)、月額使用料(前払い)その他の費用を事業者を支払うものとします。

(月払い利用料)

- 第23条 入居者は、事業者に対して本書に定める月払いの利用料を支払うものとします。
- 2 本条に定める費用について、1ヶ月の満たない期間の費用は、日割り計算した額とします。

(食費)

- 第24条 入居者は、事業者から食事の提供を受けた場合には、本書に定める食費を支払うものとします。

(その他の費用)

- 第25条 事業者は、入居までに支払う費用及び月払い利用料のほか、光熱水費、冷暖房費、

共用施設を利用した場合の利用料、入居者の希望により提供した各種サービスの利用料等について、入居者の負担となるか等を重要事項説明書等に明記するものとします。

(費用の支払い方法)

第26条 事業者は、月払い利用料その他費用の支払い方法等について、管理規定等に必要な事項を定めることとします。

(遅延損害金)

第26条の2 入居者は、家賃、共益費、管理費、食費その他事業者に対する債務の支払いを怠ったときには、支払期日の翌日から支払日で年8.0%の割合による遅延損害金を甲に支払わなければなりません。

(費用の改定)

第27条 事業者は、月払い利用料等入居者が支払うべき費用を改定することがあります。

(2) 事業者は、前項の費用の改定にあたっては、施設が所在する自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案し、運営懇談会の意見を聴いた上で改定するものとします。

(3) 入居者が支払うべき費用を改定する場合は、あらかじめ事業者は入居者及び身元引受人等に通知します。

第 5 章 契約の終了

(契約の終了)

第28条 次の各号のいずれかに該当する場合に本契約は終了するものとします。

(1) 入居者が死亡したとき。

(2) 事業者が第29条に基づき解除を勧告し、予告期間が満了したとき

(3) 入居者が第30条に基づき解約を行ったとき

2 入居者が入院した場合、原則的には入院期間中でも家賃、管理費等を支払う限り期間の長短に関わりなく契約は継続する。

ただし、2ヵ月後に当方の職員と面談し方針決定を行う。

(事業者からの契約解除)

第29条 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが本契約を将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合は、本契約を解除することがあります。

(1) 入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき

(2) 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき

(3) 第19条(禁止又は制限される行為)の規定に違反したとき

(4) 入居者の行動が、他の入居者又は職員の生命に危害を及ぼし、又はその危害の切迫したおそれがあり、かつ施設における通常の接遇方法等ではこれを防止することができないとき

2 前項の規定に基づく契約の解除の場合、事業者は次の各号に掲げる手続きを書面で行います。

(1) 契約解除の通告について90日の勧告期間をおく

(2) 前号の通告に先立って入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける

(3) 解除勧告の予告期間中に入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には入居者や身元引受人等と協議し、移転先の確保に協力する。

3 本条1項第4号によって契約を解除する場合は、事業者は前項のほか、書面にて次の手続きを行います。

- (1) 医師の意見を聴く
- (2) 一定の観察期間をおく

(入居者からの解除)

第30条 入居者は、事業者に対して30日前に解除の申し入れを行うことにより本契約を解除することができます。解約の申し入れは事業者の定める解約届を事業者に届け出るものとします。

2 入居者が前項の解約届を提出せず居室を退去した場合、事業者が入居者退去の事実を知った日の翌日から起算して30日目をもって、本契約は解除されたものとします。

(明け渡し及び原状回復)

第31条 入居者及び身元引受人等は、第29条により本契約が終了した場合、直ちに居室を明け渡すこととします。

2 入居者等は、前項の居室明け渡しの場合、通常の使用に伴い生じた居室の消耗を除き、原状回復(疑義をさけるため、現状回復にはハウスクリーニングを含むことを確認する)することとします。現状回復費として敷金を充当して精算します。

3 入居者等並びに事業者は、前項の入居者等が負担して行う原状回復の内容及び方法について協議するものとします。

(財産の引き取り等)

第32条 事業者は、第29条(契約の終了)による本契約の終了後における入居者の所有物等を善良なる管理者の注意をもって保管し、入居者又は身元引受人等にその旨を連絡します

(2) 入居者又は身元引受人等は、本契約終了日の翌日から起算して30日以内に入居者の所有物等を引き取るものとします。

(3) 事業者は、入居者又は身元引受人等に対して、前項の引き取り期限を書面により通知します。

(4) 事業者は、引き取り期限経過後に残置された所有物等について、入居者及び身元引受人等がその所有権を放棄したものとみなし、事業者において入居者又は身元引受人等の負担により適宜処分することができるものとします。

(契約終了後の居室の使用に伴う実費精算)

第33条 入居者は、契約終了日までに居室を事業者に明け渡さなければならない。明け渡さない場合、入居者は契約終了日の翌日から起算し、明け渡し日までの家賃、管理費相当額を事業者に支払うものとします。ただし、第30条第1号に該当する場合は、前条第2項に定める所有物等の引き取り期限を本条にいう契約終了日とみなします。

(精算)

第34条 事業者は、本契約が終了した場合において、入居者の事業者に対する支払義務がある場合は、事業者は入居時にお預かりしている敷金から精算させていただきます。もし敷金の

範囲を超える場合は、追加徴収する場合があります。

この場合には、事業者は精算内訳を入居者及び身元引受人等に明示します。

第6章 身元引受人の責任

(身元引受人)

- 第 35 条 入居者は、身元引受人をあらかじめ定めるものとします。ただし、身元引受人を定めることができない相当の理由があると認められる場合には、定めなくともよいこととします。
- 2 身元引受人は、本契約に基づく入居者の事業者に対する債務について、入居者と連帯して履行の責を負うとともに、事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取るものとします。
 - 3 事業者は、入居者の生活において必要な場合には、身元引受人への連絡及び協議等に努めなければならない。
 - 4 事業者は、入居者が要介護状態等にある場合には、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況等を定期的に身元引受人に連絡するものとします。
 - 5 身元引受人は、入居者が死亡した場合に遺体及び慰留金品を引きとるものとします。

(事業者へ通知を必要とする事項)

- 第 36 条 入居者又は身元引受人は、次に掲げる事項を含め、管理規定に規定された事業者への通知が必要な事項が発生した場合は、その内容を遅滞なく事業者へ通知するものとします。
- (1) 入居者若しくは身元引受人の氏名の変更があった場合
 - (2) 身元引受人が死亡した場合
 - (3) 入居者若しくは身元引受人について、法令等に基づく成年後見制度による後見人、補佐人、補助人の審判があった場合、又は破産の申立て（自己申立てを含む）、強制執行、仮差押え、仮処分、競売、民事再生法等の申立てを受け、若しくは申立てをした場合
 - (4) 入居者が「任意後見契約に関する法律」に基づき任意後見契約を締結した場合

(身元引受人の変更)

- 第 37 条 事業者は、身元引受人が前条第 2 号又は第 3 号の規定に該当することとなった場合には、入居者に対して新たな身元引受人を定めることを請求することがあります。
- 2 入居者は、前項の請求を受けた場合には、身元引受人を新たに定めるものとします。

第7章 その他

(入居契約時の手続き)

- 第 38 条 入居者等から入居申し込みがなされ、事業者における入居審査を経て、事業者の承諾がなされた後に契約当事者間で入居契約が締結されます。本契約締結後、入居者は事業者に対して、表題部に定める入居までに支払う費用を支払うものとします。申し込み時に払い込んだ申込金等がある場合には、これを入居までに支払う費用に充当することとします。
- 2 事業者は、本契約の締結に際し、入居者等が契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、十分な時間的余裕を持って、重要事項説明書に基づき契約内容の説明を行います。説明を行った者及び説明を受けた入居者等の双方は、重要事項説明書の所定欄に記名押印し

て、それぞれが保管することとします。

- 3 事業者は、本施設が介護保険法に基づく、特定施設入居者生活介護の指定を受けない住宅型有料老人ホームであることを入居者等に理解させ、入居者が要支援、要介護となった場合において施設における介護保険法に基づく介護サービスは行わず、同サービスが必要となった場合には、入居者が個々に訪問介護事業者等と契約を締結することなどが必要となることを十分に説明します。

また、入居者が訪問介護事業所等を選定する際は、施設は、周辺事業者等を紹介するなど協力するものとします。

- 4 事業者は、訪問介護事業所等を施設に併設若しくは隣接して設置している場合において、入居者が他の訪問介護事業所を選択し、契約した場合においても入居者に対して不利益が生じるものではないことを十分に説明します。

(費用計算起算日の変更)

第 39 条 事業者又は入居者が、表題部に記載の各起算日の変更を希望する場合は、その旨を直ちに相手方に書面により通知し、協議を行うこととします。

(入居前の解除)

第 40 条 入居者は、契約締結日から 14 日以内であれば、書面によって事業者に通知することにより、本契約を解除することができます。この場合、事業者は入居者に対して受領済みの家賃等がある場合はこれを全額無利息で返還します。

- 2 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができます。この場合、事業者は入居者に対して、事業者において発生した費用の実費を徴収します。

(1) 入居審査等に関する書類における重要な不実記載等、不正な手段で入居しようとしていることが判明したとき

(2) 正当な理由がなく表題部記載の家賃を支払わなかったとき

(誠意処理)

第 41 条 本契約に定めのない事項及び本契約の各条項の解釈については、事業者並びに入居者は協議し、誠意をもって処理することとします。

(合意管轄)

第 42 条 本契約に起因する紛争に関して訴訟の必要が生じたときは、名古屋地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とすることを事業者並びに入居者はあらかじめ合意します。